

# ZEICHENERKLÄRUNG

A R T DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 (1) 1a BBauG u. §§ 1-15 BauNVO)

**WR** REINES WOHNGEBIET  
(§ 3 BauNVO) s. Text 1.01

M A S S DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 (1) 1a BBauG u. §§ 16-21 BauNVO)

Z A H L der VOLLGESCHOSSE

**II** zwingend  
**II** als Höchstgrenze

**III/IV** Mindest-/Höchstgrenze  
s. Text 1.03

**0,4** Grundflächenzahl

**1,0** Geschowflächenzahl  
s. Text 1.04

**0** O f f e n e Bauweise  
(§ 9 (1) 1b BBauG)

**△** Nur Hausgruppen zulässig  
s. Text 1.11

**↔** Hauptgebäudeorientierung  
s. Text 1.20

**---** Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9(1) 3+4 BBauG)

**G e h w e g**  
**R a d w e g**  
**F a h r b a h n**  
gepl. Höhe - Gefällsangabe  
**P** P a r k p l a t z

**G A R A G E N** (§ 9(1) 1e BBauG)

s. Text 1.05 u. 2.20

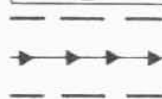
**GGa** Gemeinschaftsgaragen

**GTGa** Gemeinschaftstiefgaragen

**↔** Zu- und Abfahrt



Umformerstation  
(§ 9(1) 5 BBauG)



Leitungsberechtigung für  
Abwasserleitung  
(§ 9(1) 11 BBauG)



Abgrenzung unterschiedl.  
Nutzung (§ 16(4) BauNVO)

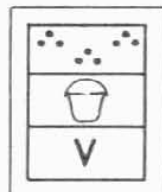


Grenze 1. räumlichen  
Geltungsbereichs des  
Bebauungsplanes.  
(§ 9 (5) BBauG)



Baugrundstück für den  
Gemeinbedarf  
(§ 9(1) 1f BBauG)

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 (1) 8 BBauG)



Parkanlage

Kinderspielplatz

Als Bestandteil von Ver-  
kehrsanlagen  
(§ 127(2) 3 BBauG)

**SD - FD**

Satteldach - Flachdach

**DN**

Dachneigung

Füllschema der  
Nutzungsschablone

Bau- gebiet	Zahl der Vollgeschosse
----------------	---------------------------

Grund- flächen- zahl	Geschow- flächenzahl
----------------------------	-------------------------

Dachform	Bauweise
----------	----------

Dachneigung

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2  
DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. JANUAR 1965.

GEFERTIGT:  
WEILHEIM A. D. TECK, DEN 14. AUGUST 1970

HANS LAMPARTER • ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VERMESSUNGSBÜRO • INGENIEUR FÜR VERMESSUNGSTECHNIK  
7315 WEILHEIM AN DER TECK • BISSINGER STRASSE 25 • TEL. 0714 21111



LANDKREIS NÜRTINGEN  
STADT WEILHEIM AN DER TECK  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**E G E L S B E R G IV**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 (1) BBauG und BauNVO)

- 1.00. Art und Maß der baulichen Nutzung  
Entsprechend den Einschrieben im Plan.
- 1.01. Ausnahmen i.S.v. (5) des § 2 BauNVO sind zulässig.
- 1.02. Bei eingeschossiger Bauweise sind nach § 4 (4) BauNVO pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.03. Für die Zahl der Vollgeschosse ist gem. § 17 (4) 2 BauNVO an den im Lageplan besonders bezeichneten Stellen mit der Höchstgrenze eine Mindestgrenze festgesetzt.
- 1.04. Die zulässige Geschoßfläche darf gem. § 21 a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, höchstens jedoch um ein Viertel der zulässigen Geschoßfläche.
- 1.05. Garagen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) 1e BBauG).
- 1.06. Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 1.10. Bauweise - entsprechend den Einschrieben im Plan - offen.
- 1.11. In Teilgebieten (siehe Plan) sind gem. § 12 (2) BauNVO nur Hausgruppen zulässig.
- 1.20. Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 1b BBauG)  
Die im Plan eingetragenen Pfeile geben die Richtung der Hauptgebäude verbindlich an.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(2)BBauG u. § 111 LBO)

- 2.00. Gebäudehöhen (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Aussenwand u. Dachhaut)
  - 2.01. Für I-geschossige Bebauung 3.50 m
  - 2.02. Für II-geschossige Bebauung 6.00 m
  - 2.03. Für III-geschossige Bebauung 9.00 m
  - 2.04. Für IV-geschossige Bebauung 11.50 m
  - 2.05. Für VIII-geschossige Bebauung 23.00 m
- 2.10. Dachform und Dachneigung - entspr. d. Einschrieben im Plan.
- ~~2.11. Haustechnisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Aufzüge) sind bis zu einer Höhe von 4 m zulässig. siehe 6. Änd.~~
- 2.20. Garagen (§ 69 LBO und GaVO)
- 2.21. Zwischen Garagenausfahrt und öffentl. Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.
- 2.22. Bei I-gesch. Bauweise sind die Garagen ins Hauptgebäude mit einzubeziehen. (unter einem Dach)
- 2.23. Bei einer Bebauung mit mehr als 2 Geschossen sind Tiefgaragen vorzusehen.
- 2.24. Für jede Wohnung ist mind. eine Garage bzw. ein Abstellplatz nachzuweisen.
- 2.25. Garagen und überdachte Stellplätze sind als Grenzbauten und im Grenzabstand anderer Gebäude gestattet. (§ 7 (3) LBO)
- 2.30. Äußere Gestaltung
- ~~2.31. Satteldächer sind mit dunkler Dachhaut zu decken. Flachdächer mit blendungsfreiem Material in gedecktem Farbton.~~
- 2.32. Die an öffentl. Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten
- 2.33. Als Einfriedigungen sind nur Hecken bis 1 m Höhe zulässig.
- 2.40. Zuleitungen für Strom u. Straßenbeleuchtung sind zu verkabeln.

# A N M E R K U N G E N

1. ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1968  
( BUNDESGESETZBLATT I SEITE 1237; BER. I 1969 SEITE 11 )
2. ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF DAS ALTE WÜRTT. SYSTEM.

## V E R F A H R E N S V E R M E R K E

DER GEMEINDERAT HAT AM 7. 7. 1970 DIE AUFSTELLUNG DIESER BEBAUUNGS-  
PLANES BESCHLOSSEN.

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT  
VOM . 24.8.1970 BIS . 25.9.1970 . , JE EINSCHLIESSLICH, ÖFFENTLICH  
AUSGELEGEN ( § 2 (5) BBauG ).

ORT UND ZEIT DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG SIND AM . 15.8.1970 . . . DURCH  
TECKBOTEN ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

WEILHEIM-TECK, DEN 6.11.70

DER GEMEINDERAT HAT AM . 3.11.70 . DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG  
BESCHLOSSEN ( § 10 BBauG ).

WEILHEIM-TECK, DEN 6.11.70

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT VERFÜGUNG DES LANDRATSAMTS NÜRTINGEN  
VOM . . 18.2.71 . . . GENEHMIGT WORDEN ( § 11 BBauG )

NÜRTINGEN, DEN 18.2.71

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANES, SOWIE ORT UND ZEIT SEINER  
ÖFFENTL. AUSLEGUNG VOM . 2.3.71 . . BIS . 19.3.71 . . SIND AM . 2.3.71 .  
DURCH TECKBOTEN ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN ( § 12 BBauG ).

WEILHEIM-TECK, DEN 2.3.71

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM . . 2.3.71 . . IN KRAFT GETRETEN.

Landratsamt Nürtingen



Regierungsinspektor

Stadt Weilheim a.d.Teck  
Kreis Esslingen

9776 ?

für (51)

Bebauungsplan "Egelsberg IV"

- Anbauvorschriften -

Rechtsgrundlage: § 10 BBauG i.V. mit § 4 Abs. 1 GO, § 111 LBO

Erlassen am : 03.11.1970

Genehmigt am : 18.02.1971

In Kraft seit : 02.03.1971

Änderungen:

GR-Beschluß vom	Betreff	Wirkung vom
21.03.1972	Vereinfachte Änderung Verschiebung Einfahrt Tiefgarage	05.04.1972
03.08.1972	Vereinfachte Änderung für Flst. Nr. 9455/8	17.08.1972
24.07.1973	Ergänzung Rechtsgrundlage Grenzbestand Garagen	02.08.1973
21.05.1974	Änderung der Bauweise zwischen Teck-, Kornberg-, Breitensteinstraße und Flst. 9455/8	28.11.1974

1. Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 (1) BBauG und BauNVO )

- „00 Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan.
- „01 Ausnahmen i.S. v. (3) des § 3 BauNVO sind zulässig.
- „02 Bei eingeschossiger Bauweise sind nach § 4 (4) BauNVO pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- „03 Für die Zahl der Vollgeschosse ist gem. § 17 (4) 2 BauNVO an den im Lageplan besonders bezeichneten Stellen mit der Höchstgrenze eine Mindestgrenze festgesetzt.
- „04 Die zulässige Geschoßfläche darf gem. § 21 a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch höchstens um ein Viertel der zulässigen Geschoßfläche.
- „05 Garagen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) 1 e BBauG).
- „06 Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- „10 Bauweise - entsprechend den Einschrieben im Plan - offen.
- „11 In Teilgebieten (siehe Plan) sind gem. § 22 (2) BauNVO nur Hausgruppen zulässig.
- „20 Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 (1) 1 b BBauG ).  
Die im Plan eingetragenen Pfeile geben die Richtung der Hauptgebäude verbindlich an.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (2) BBauG. u. § 111 LBO

### .00 Gebäudehöhen (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)

- .01 Für I-geschossige Bebauung 3,50 m
- .02 Für II-geschossige Bebauung 6,00 m
- .03 Für III-geschossige Bebauung 9,00 m
- .04 Für IV-geschossige Bebauung 11,50 m
- .05 Für VIII-geschossige Bebauung 23,00 m

### .06 Dachform und Dacheinigung - entsprechend d. Einschrieben im Plan.

- .11 Haustechnisch bedingte Dachaufbauten ( z.B. Aufzüge ) sind bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.
- .20 Garagen ( § 69 LBO und GaVO)
- .21 Zwischen Garagen und öffentl. Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.
- .22 Bei I-gesch. Bauweise sind die Garagen ins Hauptgebäude mit einzubeziehen. (unter einem Dach)
- .23 Bei einer Bebauung mit mehr als 2 Geschossen sind Tiefgaragen vorzusehen.
- .24 Für jede Wohnung ist mind. eine Garage bzw. ein Abstellplatz nachzuweisen.
- .25 Garagen und überdachte Stellplätze mit über 2,50 m Höhe sind als Grenzbauten und im Grenzabstand bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

### 0 Äußere Gestaltung

- Satteldächer sind mit dunkler Dachhaut zu decken. Flachdächer mit blendungsfreiem Material in gedecktem Farbton.
- .32 Die an öffentl. Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- .33 Als Einfriedungen sind nur Hecken bis 1 m Höhe zulässig.
- .40 Zuleitungen für Strom u. Straßenbeleuchtung sind zu verkabeln.

### Anmerkung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1237; Ber. I 1969 Seite 11).

Geänderte Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen entsprechend der Satzung vom 21.5.1974 für den Bereich zwischen Teck-, Kornberg- Breitensteinstraße und Flst. 9455/8

---

1. Art der baulichen Nutzung § 1 - 15 BauNVO

- 1.1 Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO,  
Ausnahmen gemäß Absatz (3) sind zugelassen.
- 1.2 Gemäß § 3 (4) BauNVO sind südlich des in Ost-West Richtung verlaufenden Erschließungswegs nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 - 21a BauNVO  
entsprechend den Einschrieben im Plan

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,35  
(§ 19 BauNVO) jedoch höchstens entsprechend der im Beb. Plan ausgewiesenen überbaubaren Fläche, in Verbindung mit der zulässigen Geschößzahl.
- 2.2 Geschößflächenzahl (GFZ) 0,7  
(§ 20 BauNVO)
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschößfläche bleiben die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen gem. § 21a (4) BauNVO unberücksichtigt.
- 2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (4) BauNVO  
siehe Einzeichnung im Plan
- 2.5 Zahl der Vollgeschosse § 17 (4) BauNVO

II als Höchstgrenze

- 2.5.1 Maximale Gebäudehöhen (§ 111 (1) LBO gemessen vom festgelegten Gelände bis zum Schnitt von Aussenwand Dachhaut:  
Z = I 3,5 m  
Z = II 6,0 m
- 2.6 Die Baugrenze (§ 23 BauNVO) ist im Plan eingezeichnet. Sie stellt gleichzeitig die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenzonung in der überbaubaren Grundstücksfläche dar.
- 2.7 Ein Rücksprung der Baugrenze im Erdgeschoß ist im Plan durch entsprechende Einzeichnung ausgewiesen.



3. Bauweise (§ 22 (1-4) BauNVO)

entsprechend den Einschriften im Plan

3.1 geschlossene Bauweise  
(nach Maßgabe der im Plan dargestellten Höhenzonung)

3.2 Hausgruppen

Die Aufteilung dieser Gebiete in einzelne Flurstücke darf erst erfolgen, wenn von einem Architekten oder einer Architektengemeinschaft ein Gesamtentwurf vorliegt.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1b BBauG

Die Richtung der Gebäudeaußenseiten ist im Plan durch Pfeile gekennzeichnet

5. Gebäudegestaltung § 9 (2) BBauG i.V. mit § 111 LBO

5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer (FD) vorgeschrieben.  
Ausnahme: In Verbindung mit den Flachdächern dürfen gruppenweise auch geneigte Dächer errichtet werden.

5.2 Die gestalterische Abstimmung aller Hausgruppen, sowie die Einheitlichkeit von Material und Außendetails in einer Hausgruppe muß gewahrt sein.  
Auf eine kleinteilige Erscheinungsform (Vor- und Rücksprünge ist zu achten. (siehe Gestaltungsplan)

6. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 1e BBauG in Verbindung mit § 69 und § 111 LBO

Garagen, Gemeinschaftstiefgaragen, Zu- und Abfahrten sind im Plan durch Einschriften gekennzeichnet.

6.1 Je Wohneinheit ist mind. ein KFZ-Stellplatz vorzusehen.

6.2 Notwendige Stellplätze sind als Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und dort, wo ausgewiesen, an den bezeichneten Stellen zu errichten.

Tiefgaragen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.

6.3 Vor Garagen (Einzel- oder Sammelgaragen) ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Maximale Zufahrtslänge (außer Rampen zu Tiefgaragen) 8,0 m.



7. Verkehrsflächen § 9 (1) 3 + 4 BBauG

7.1 Wohnweg

Im Plan ist ein Wohnweg durch besonderen Einscrieb ausgewiesen.  
Er darf nur von Anliegern befahren werden.

Gehwege, Straßenbegrenzungslinien mit Angaben über Zu- und Abfahrts-  
verboden entsprechend dem Planeinscrieb.

Parkplätze, Pflanzzwang für Straßenbäume und Verkehrsgrün sind durch  
Planeinscrieb ausgewiesen.

8. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 8 BBauG

Kinderspielflächen sind durch Planeinscrieb ausgewiesen.

9. Freiflächengestaltung § 9 (1) 15 BBauG in Verb. mit § 111 (1) 6 LBO

9.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

9.2 Es sind keine Zäune zulässig.

Abschirmung der Gartenbereiche nur durch Bepflanzung.

Abschirmungen von Freisitz und Höfen durch eingewachsene Mauern oder  
Holzblenden.

9.3 Der Belag von öffentlichen Wegen und anschließenden privaten Vorflächen  
muß einheitlich sein.

10. Niederspannungsfreileitungen und Außenantennen

sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. § 111 (1) 3 und 4  
LBO. Je Hausgruppe ist nur eine Außenantenne zulässig.